PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉDITION NATIONALE

Excellentes perspectives pour cette année et à plus long terme

Deuxième trimestre 2000

Aperçu

Mises en chantier:
2000: +6,0 %
2001: +3,5 %

Reventes:
2000: + 0,2 %
2001: + 2,2 %

On s'attend à une progression des **mises en chantier** jusqu'en 2002 (Voir le Rapport spécial), attribuable notamment à la croissance de l'emploi et des revenus, au regain de confiance des consommateurs, à une hausse des flux migratoires et au renchérissement des logements. Ces gains viendront contrecarrer l'effet négatif du relèvement des taux hypothécaires.

Les **ventes de maisons existantes** en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique seront légèrement supérieures au record de 1999, et en 2001 elles le dépasseront de 2,2 %.

Pour 2000 et 2001, on anticipe une hausse du **prix moyen de revente** de près de 4 %, soit une augmentation semblable à celle observée l'an dernier.

Détails en page 3.

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCE REPÈRES**

5 **RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS À MOYEN TERME**

ARTICLES PROVINCIAUX

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation: votre référence pour la planification de vos affaires.

Les régions À SURVEILLER

Ontario: Après la forte reprise enregistrée dans le secteur de la construction résidentielle en 1999, on s'attend à des gains moins spectaculaires cette année et l'an prochain (Voir page 13).

Colombie Britannique: La cadence de la construction sera maintenue en 2000, mais elle restera en-dessous des niveaux atteints au milieu des années 1990 (Voir page 9).

Nouveau-Brunswick: On prévoit que la construction résidentielle fera un bond de 19 % cette année, principalement en raison des retombées économiques générées par les mégaprojets entrepris dans la province (Voir page 15).

Obtenez votre copie 2 à 3 semaines plus rapidement avec la distribution par courriel! Contactez Ginette Godward à (613) 748-2006 pour les détails.

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel: Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1-800-668-2642. À l'extérieur du Canada, le 1-613-748-2003, télécopieur (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : <www.cmhc-schl.gc.ca>

Abonnement annuel (4 numéros) 120 $, T.P.S. en sus
Un numéro 30 $, T.P.S. en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante:
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

«Multiple Listing Service (MLS™)» et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2000 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés.

ISSN 1488-6545

Dates de diffusion PDF

Troisième trimestre 2000 — 17 juillet

Quatrième trimestre 2000 — 17 octobre

Perspectives nationales

En détail

Hausse des mises en chantier, de toutes les catégories en 2000

Cette année, il y aura une augmentation des mises en chantier de logements de toutes les catégories. La construction de maisons jumelées devrait monter en flèche avant de redescendre en 2001. Quant aux autres catégories de logement, la croissance demeurera soutenue cette année et l'an prochain.

La construction de collectifs continue d'aller bon train en N.-É., au N.-B., en Ontario et en C.-B..

Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront de 7,1 % cette année. La construction en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick affichera une progression de près de 40 %. Le taux de croissance en Ontario et en Colombie-Britannique sera aussi à deux chiffres. En 2001, la C.-B. mènera la course; la Saskatchewan et l'Alberta connaîtront en outre un regain d'activité.

Maisons individuelles : hausses les plus fortes dans les grandes provinces

Les mises en chantier de maisons individuelles grimperont de 5,2 % cette année et de 3,6% l'an prochain. Le Québec, l'Ontario, l'Alberta et la Colombie-Britannique enregistreront les gains les plus importants.

Construction de logements locatifs en hausse, stabilité du côté des copropriétés

On prévoit que les mises en chantier de logements locatifs augmenteront d'un tiers environ cette année et qu'elles plafonneront en 2001. C'est en Ontario que seront construites la plupart des nouvelles habitations. Les mises en chantier de copropriétés devraient demeurer stationnaires en 2000 et augmenter l'année suivante, grâce aux gains anticipés en Ontario et en Colombie-Britannique.

Nombre record de reventes

Malgré le ralentissement de la croissance des reventes, celles-ci atteindront quand même des sommets inégalés. Dans certains marchés, la hausse plus modérée des ventes traduit en partie la hausse des taux hypothécaires et la rareté des inscriptions. L'Ontario, l'Alberta et Terre-Neuve afficheront des niveaux records d'activité.

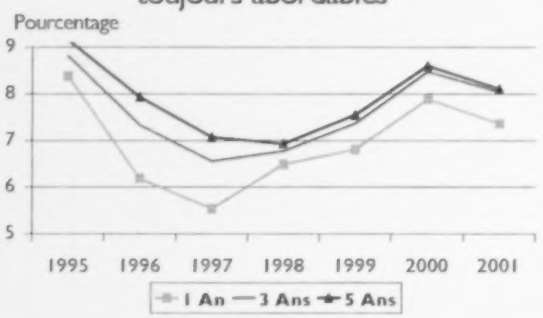
Hausse des prix partout sauf en C.-B. en 2000

Cette année, les prix seront à la hausse dans toutes les provinces, à l'exception de la Colombie-Britannique. On s'attend à ce que l'augmentation des prix en Ontario, en Saskatchewan et en Alberta soit de beaucoup supérieure à l'inflation. En Colombie-Britannique, les prix atteindront un creux cette année et se redresseront en 2001.

Regard sur les TAUX HYPOTHÉCAIRES

Léger relèvement des taux cette année, mais niveaux plus modérés en perspective

Taux hypothécaires en hausse, mais toujours abordables



Sources : Banque du Canada.
Prévisions de la SCHL pour 2000 et 2001.

Les taux hypothécaires ont augmenté au cours de la dernière année. Ils devraient poursuivre leur ascension dans les mois à venir, mais redescendre vers la fin de l'an 2000.

La vigueur de la croissance économique, la crainte d'une poussée inflationniste et la hausse des taux d'intérêt aux États-Unis et en Europe ont entraîné un relèvement des taux hypothécaires au pays. En mars dernier, la Réserve fédérale américaine a haussé son taux directeur pour la cinquième fois consécutive depuis juin. La Banque du Canada lui a emboîté le pas à trois reprises ces derniers mois. On s'attend à ce que la Réserve fédérale procède à de nouvelles hausses dans le but de contenir l'inflation.

Même s'ils augmentent, les taux hypothécaires devraient demeurer en-deçà des niveaux atteints dans les années 1990. Une fois que l'accroissement du taux officiel d'escompte aura permis de ralentir la cadence de l'économie et d'écarter les risques d'inflation, les taux hypothécaires devraient fléchir à leur tour vers la fin de l'année, et continuer de reculer en 2001.

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Points positifs

- ✓ ***Robustesse de l'économie***
- ✓ ***Croissance de l'emploi et des revenus***
- ✓ ***Optimisme des consommateurs***

À surveiller

- ✓ ***Hausse des taux hypothécaires cette année***
- ✓ ***Ontario et Alberta : destinations de choix pour les migrants***

L'économie

Le dynamisme de l'activité économique en 1999 a permis de conclure l'année sur une note positive, avec un taux de croissance de 4,6 % au quatrième trimestre et de 4,2 % pour l'ensemble de l'année. Le raffermissement des dépenses de consommation, conjugué à la poursuite de la croissance aux États-Unis et à l'amélioration de l'économie mondiale, laisse entrevoir des perspectives favorables pour les deux prochaines années. On anticipe un rythme de croissance de 3,7 % en 2000, lequel descendra à 3,3 % en 2001 en raison d'une diminution de la demande d'exportations canadiennes provoquée par le ralentissement de l'économie américaine. Jusqu'à présent, il y a peu de signes que le ralentissement économique tant attendu aux États-Unis se concrétisera bientôt. La preuve en est que la balance commerciale canadienne a affiché des gains records en janvier. La vigueur de l'économie américaine continue de favoriser les entreprises de fabrication du centre du Canada. L'Alberta tirera avantage de la montée des cours du pétrole. Quant à la C.-B., elle connaîtra une reprise graduelle, à la faveur du renchérissement des produits de base et de la relance des économies asiatiques.

Taux hypothécaires

Même s'ils resteront bas par rapport aux niveaux atteints dans les années 1990, les taux hypothécaires augmenteront au cours des prochains mois, sous l'impulsion de la forte croissance de l'économie intérieure et de la hausse des taux d'intérêt aux États-Unis et en Europe. Néanmoins, ils devraient chuter plus tard dans l'année. Pour 2000 et 2001, on prévoit que le taux à 1 an variera de 6,75 à 8,25 %, que celui à 3 ans oscillera entre 7,50 et 8,75 % et que celui à 5 ans se situera dans une fourchette de 7,5 à 8,75 %.

Consommateurs

Les consommateurs demeurent optimistes. Leur confiance s'est améliorée au quatrième trimestre de 1999, atteignant un niveau inégalé depuis deux ans. Le marché de l'emploi et l'activité boursière ont vivement progressé et continuent d'afficher de bons résultats depuis le début de l'année. Les ventes au détail ont marqué une pause en janvier, les consommateurs s'étant constitués des réserves en prévision du passage à l'an 2000, mais on s'attend à ce qu'elles demeurent élevées et qu'elles soient, avec les exportations, le principal moteur de l'économie canadienne. L'augmentation des taux hypothécaires n'a toutefois pas entamé la confiance des ménages.

Emploi et revenus

La croissance récente et continue de l'emploi favorisera la construction résidentielle dans les mois à venir. Les données révisées indiquent que 1999 a détrôné 1998, en devenant la meilleure année de la décennie en matière de création d'emplois et plus précisément de postes à temps plein. De même, le rythme de création d'emplois salariés a été supérieur à celui du développement du travail autonome, renversant ainsi la tendance observée dans les années 1990. En 2000 et 2001, l'emploi devrait continuer de croître à une cadence soutenue, quoique moins rapide que celle, exceptionnellement vive, que nous avons connue au cours des deux dernières années.

Les Canadiens devraient avoir plus d'argent dans leurs poches. À la faveur de la bonne tenue de l'économie, des gains au chapitre de l'emploi et d'une nouvelle réduction des impôts, la croissance du revenu disponible s'accélérera en 2000 et 2001.

Migration

En dépit de révisions majeures, les prédictions concernant l'immigration ne semblent pas varier. En 1998, les quotas d'immigration fixés par le gouvernement n'ont pas été atteints. La migration nette au Canada est tombée à 115 000 personnes, comparativement à 160 000 au cours des deux années précédentes. Le flux d'immigrants s'est toutefois intensifié l'an dernier, progressant de près de 10%. On prévoit que l'immigration continuera de remonter en 2000 et 2001, à mesure que les économies asiatiques reprendront de la vigueur et que les nouvelles mesures administratives destinées à atteindre les cibles en matière d'immigration seront mises en oeuvre. L'arrivée de nouveaux immigrants profitera au secteur de la construction des quatre plus grandes provinces du pays.

À l'intérieur du Canada, l'Ontario a devancé l'Alberta au chapitre de la migration interprovinciale durant les 3e et 4e trimestres de 1999. L'Ontario devrait conserver cet avantage dans les mois à venir. Toujours au troisième trimestre de 1999, la Colombie-Britannique a affiché des résultats modestes, au terme d'une période d'exode massif. Étant donné que l'Ontario et l'Alberta exercent une forte attraction sur les chercheurs d'emplois, le flux migratoire vers la C.-B. devrait être faible en 2000 et 2001, comparativement aux mouvements importants observés dans la première moitié des années 1990.

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Commentaire	Incidence 2000	Incidence 2001
Taux hypothécaires	En légère hausse pour le moment, mais retour à des niveaux plus faibles vers la fin de l'année.	👎	👍
Emploi	On s'attend à des gains solides, dans la foulée des résultats exceptionnels obtenus en 1998 et 1999.	👍	👍
Revenus	Ils vont augmenter grâce à la vitalité du marché du travail et aux réductions d'impôt.	👍	👍
Migration nette	En progression par rapport au creux de 1998.	👍	👍
Formation des ménages	Elle devrait augmenter sous l'effet de l'amélioration du solde migratoire net et de la croissance de l'emploi et des revenus. Un nombre accru de personnes et de familles auront les moyens d'avoir leur propre logement.	👍	👍
Confiance des consommateurs	On s'attend à ce qu'elle demeure élevée.	👍	👍
Prix des maisons	La hausse des prix stimule la construction. Le logement peut s'avérer un investissement plus attrayant pour les consommateurs.	👍	👍
Logements vacants	La faiblesse des stocks est de bon augure pour les constructeurs.	👍	👍
Taux d'inoccupation	Les marchés locatifs seront toujours aussi serrés.	👍	👍
Coûts de construction	La hausse du prix des matériaux de construction devrait être moins forte à mesure que l'économie américaine et le marché du logement commenceront à ralentir.	👎	👍
Profits	L'augmentation du prix des logements favorisera l'accumulation de profits.	👍	👍

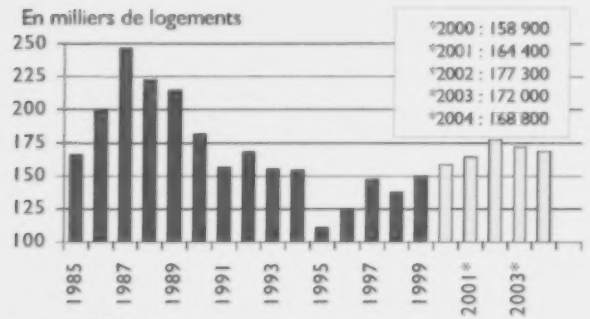
Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial : Prévisions à moyen terme

D'ici 2004, la construction de nouveaux logements profitera pleinement de la conjoncture économique favorable. Un repli graduel est prévu à partir de 2002 sous la pression du ralentissement de l'économie nord-américaine.

Après avoir hésitée en 1998, la construction résidentielle au Canada a bondi de 9,1 % en 1999 et cette vigueur se poursuivra au cours des cinq prochaines années. Le sommet du cycle devrait être atteint en 2002 (177 800 mises en chantier). Le cycle actuel ressemble à celui de la fin des années 1980 mais son amplitude devrait être moins prononcée en raison d'un contexte démographique moins vigoureux.

Mises en chantier totales, Canada

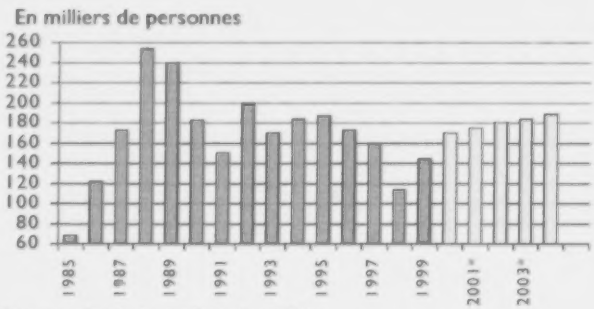


Source : SCHL.
* Prévisions.

Notre scénario de prévision s'appuie sur la poursuite de la croissance économique en Amérique du nord et sur la hausse importante du solde migratoire international. La croissance du PIB canadien devrait rester supérieure à 3,0 % jusqu'en 2003. D'ailleurs, l'économie canadienne n'a pas encore atteint son plein potentiel alors que le taux de participation de la population au marché du travail (65,6 % en 1999) est encore en-deça du niveau enregistré à la fin des années 80 (67,2 % en 1989) et même inférieur à celui enregistré en 1991 (66,5 %). Cette situation, conjuguée à la pénurie de main-d'oeuvre aux États-Unis pourrait amener certaines entreprises américaines à délocaliser leur production vers le Canada, alors que le bassin de travailleurs disponibles y est maintenant passé près de la barre des 10 millions, un niveau considéré comme critique par les autorités monétaires américaines. En conséquence, il a encore place pour une croissance soutenue de la formation de ménages et de la demande de logement au Canada, dans la mesure où le marché du travail reste en expansion grâce à l'amélioration de la conjoncture internationale et à la solidité de la demande nord-américaine.

L'amélioration des conditions économiques en Asie devrait aussi accroître le volume d'immigrants entrant au Canada au cours des prochaines années. L'Ontario et dans une moindre mesure la Colombie Britannique, le Québec et l'Alberta, les principales destinations des migrants internationaux, y verront un puissant stimulant pour leurs marchés du logement. Le solde migratoire international devrait osciller entre 170 000 et 190 000 personnes d'ici 2004, affichant une tendance à la hausse au cours de la période de prévision.

Migration totale nette, Canada



Source : Statistique Canada, SCHL.
* Prévisions.

Confiance, emploi et revenu disponible à la hausse

Les Canadiens ont repris goût à l'immobilier comme en témoigne le niveau record de transactions et les hausses de prix enregistrés l'an dernier sur le marché de la revente. La hausse de l'emploi, notamment celui à temps plein, et du revenu disponible au rythme des allègements fiscaux supportent la formation de ménages. Le redressement des finances publiques fédérales et les surplus budgétaires réalisées ou anticipées dans plusieurs provinces viennent aussi soutenir la confiance des ménages. Dans ce contexte, les prix, motivés par le revenu disponible et la confiance des ménages, devraient afficher une tendance à la hausse d'ici 2002.

La prudence de l'industrie au cours des dernières années fait aussi en sorte ques les inventaires de logements neufs sont bas et que le taux d'inoccupation locatif au pays était de seulement 2,6 % en 1999, le plus faible niveau en 12 ans. Cette rareté vient aussi supporter le potentiel de croissance de la construction domiciliaire.

Bref, tous les facteurs déterminants de la construction résidentielle sont favorables à moyen terme à l'exception peut-être des taux hypothécaires. Ceux-ci subissent des pressions à la hausse alors que la forte croissance de l'économie, le resserrement du marché du travail et la hausse du prix de l'énergie fait craindre une accélération du taux d'inflation.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Détails régionaux

La vigueur de la construction résidentielle à l'échelle provinciale ne sera pas synchronisée au cours des cinq prochaines années au Canada. La croissance attendue d'ici 2002 sera surtout attribuable à l'Ontario qui devrait accueillir un large contingent de migrants nationaux et internationaux. La Colombie-Britannique prendra le relais à mesure que la santé économique de ses débouchés d'exportation traditionnels se rétablira. Dans l'Atlantique un recul graduel des mises en chantier est prévu d'ici 2004, sauf à l'Île-du-Prince-Édouard. Enfin, peu de changement sont attendus dans les provinces des Prairies et au Québec.

Terre-Neuve

Malgré la croissance rapide de l'économie grâce au développement de l'industrie pétrolière, le marché du travail demeure difficile et bon nombre de Terre-neuviens continueront de quitter la province au cours des prochaines années. Par conséquent, le volume de mises en chantier déclinera graduellement tout au long de la période.

Île-du-Prince-Édouard

La province est appelée à se démarquer de ses voisines de l'Atlantique au cours des prochaines années, alors que la construction résidentielle devra répondre aux besoins d'une population vieillissante et d'un influx de retraités en provenance des autres provinces. Le stock de logements actuel sur l'Île ne répond pas aux besoins de ces groupes en croissance et on s'attend à une forte demande pour les appartements et les maisons en rangée. Les mises en chantier devrait afficher une croissance ininterrompue d'ici 2004.

Nouvelle-Écosse

La construction résidentielle ralentira en Nouvelle-Écosse au cours des prochaines années avec la fin du boom migratoire relié au développement des grands projets énergétiques.

Nouveau-Brunswick

Les perspectives de croissance économique modérée et le retour à un solde migratoire légèrement négatif limiteront le potentiel de croissance des mises en chantier au Nouveau-Brunswick d'ici 2004.

Québec

L'économie québécoise demeurera vigoureuse au cours des prochaines années en raison de la vitalité des exportations et de la robustesse de la demande interne. Les mises en chantier croîtront jusqu'en 2002 avant de se replier en raison d'un niveau de formation de ménages en baisse.

Ontario

Le pouvoir d'attraction de l'Ontario sur les immigrants et la puissance de son économie lui permettront de connaître une forte croissance des mises en chantier d'ici 2002. Le volume de mises en chantier chutera en 2003 et 2004, tout en restant élevé comparativement aux niveaux enregistrés au cours des années 1990. D'ailleurs, l'esssentiel de la performance des mises en chantier au Canada d'ici 2004 repose sur le comportement de l'économie ontarienne et sur l'impact final sur les marchés du logement du solde migratoire de l'Ontario.

Mises en chantier totales, Canada et provinces

	1998	1999	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*
Terre-Neuve	1 450	1 371	1 450	1 500	1 450	1 400	1 350
Île-du-Prince-Édouard	524	616	625	645	650	675	700
Nouvelle-Écosse	3 137	4 250	4 350	4 000	3 850	3 750	3 600
Nouveau-Brunswick	2 447	2 776	3 300	2 850	2 775	2 700	2 600
Québec	23 138	25 742	26 748	27 517	28 307	28 115	27 785
Ontario	53 830	67 235	74 000	77 000	85 000	79 000	74 000
Manitoba	2 895	3 133	2 845	2 845	2 895	2 910	2 925
Saskatchewan	2 965	3 089	2 950	3 000	3 100	3 200	3 100
Alberta	27 122	25 447	25 125	26 000	25 775	24 755	24 755
Colombie-Britannique	19 931	16 309	17 500	19 000	23 500	25 500	28 000
Canada	137 439	149 968*	158 900*	164 400*	177 300*	172 000*	168 800

*** Prévisions. Le total a été arrondi.**

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

L'économie diversifée du Manitoba et un solde migratoire légèrement négatif, mais stable, permettra à la province d'enregistrer un niveau de mises en chantier tout près de la barre des 3000 unités par an d'ici 2004.

Saskatchewan

Malgré une croissance plus lente que la moyenne canadienne, l'économie de la Saskatchewan continuera de créer des emplois au cours des prochaines années et par le fait même réduira son déficit migratoire à l'endroit des autres provinces. Par conséquent, les mises en chantier continueront d'osciller autour de 3 000 unités au cours des cinq prochaines années.

Alberta

Forte d'une croissance économique moyenne de 3,5 % d'ici 2004 et comptant sur l'expansion de son secteur pétrolier, l'Alberta continuera d'attirer un grand contingent de migrants nationaux et internationaux. Une fiscalité très compétitive et un marché du travail dynamique favoriseront aussi la croissance économique et la formation de ménages ce qui se traduira au cours des prochaines années par une demande de logements robuste.

Colombie-Britannique

La reprise de la construction résidentielle sera lente en Colombie-Britannique et se matérialisera seulement après 2001 dans la perspective d'une amélioration des conditions dans la zone Asie-Pacifique. Dans l'intervalle, la province doit composer avec des flux migratoires interprovinciaux neutres ou légèrement favorables, bien en-deçà de ce qui a été observé au début des années 90 qui s'explique en partie par la relativité du dynamisme économique de la province avec ses deux principales concurrentes : l'Alberta et l'Ontario.

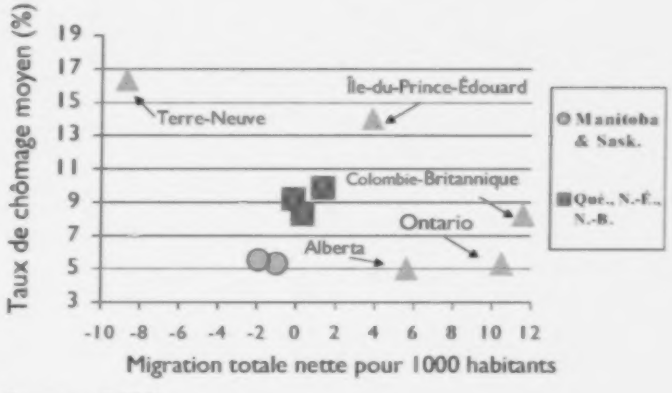
Risques associés aux prévisions

Les probabilités d'un ralentissement économique au États-Unis et au Canada augmentent alors que le cycle de croissance de l'économie américaine a déjà fracassé un record de longévité et que rien n'est éternel. D'ailleurs, les autorités monétaires américaines affirment que l'économie américaine croît à un rythme trop rapide et qu'elle devra revenir à une niveau plus durable. Cette idée que l'économie nord-américaine approche de la fin de son cycle nous amène à croire que la performance de la construction résidentielle au Canada d'ici 2004 sera à la hausse puis à la baisse. Mais les risques vont surtout dans le sens d'un niveau plus faible des mises en chantier par rapport à nos prévisions à plus long terme. Voici les risques qui pourraient assombrir les conditions sur les marchés du logement au Canada :

- **Migration internationale plus faible que prévu**. Un solde migratoire plus faible affecterait directement à la baisse les mises en chantier en Colombie-Britannique et en Ontario. Nous prévoyons un niveau de migration internationale nette de 176 000 en moyenne entre 2000 et 2004.
- **Hausse marquée des taux d'intérêt.** Jusqu'à présent la hausse des taux d'intérêt n'a pas freiné l'économie et la demande de logement en Amérique du nord en raison de la hausse de l'emploi et de la croissance des revenus. Pourtant, il est clair que les taux d'intérêt américains seront majorés petit à petit, aussi longtemps que l'économie américaine ne montrera pas de signes sérieux de ralentissement. Une hausse supplémentaire de 150 ou 200 points de base des taux d'intérêt et des taux hypothécaires aux États-Unis, aussi bien qu'au Canada, aura sans aucun doute un impact négatif sur les mises en chantier au Canada.
- **Choc pétrolier.** Une hausse soutenue et persistante des prix du pétrole re répercurera inévitablement dans les coûts de production, sur l'inflation et l'économie en général.

Potentiel de croissance des mises en chantier

Taux de chômage moyen et migration nette moyenne
2000-2004



Source : SCHL.

- Le potentiel de mises en chantier augmente à mesure que le solde migratoire s'accroît et que le marché du travail se resserre. Au cours des prochaines années, l'Ontario possède le plus fort potentiel de croissance des mises en chantier alors qu'on y prévoit une forte immigration internationale et une économie robuste.
- Le potentiel est moins grand en Alberta et en C.-B. en raison respectivement d'une moins grande capacité d'atttaction des migrants internationaux et d'un marché du travail plus lent. Ailleurs, le potentiel est limité par le solde migratoire faible ou négatif.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

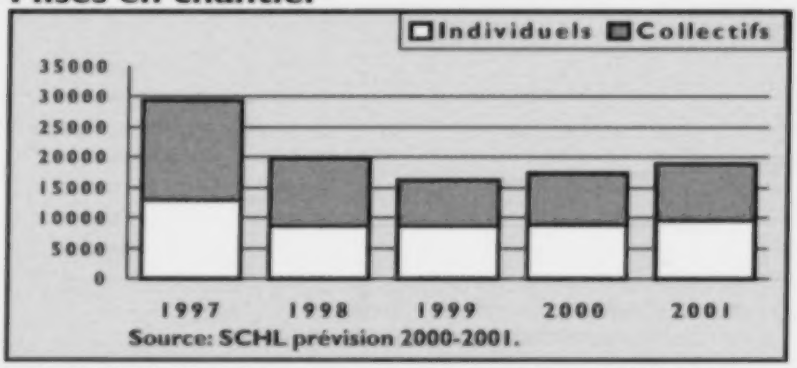
Aperçu

Le marché de l'habitation de la C.-B. a besoin d'un regain de confiance des consommateurs.

En raison de la lente reprise de la migration interprovinciale et de la faiblesse de la demande provenant des acheteurs étrangers, le marché de l'habitation de la C.-B. doit compter sur les acheteurs locaux pour stimuler la demande de logements. Cependant, de nombreux acheteurs de la région s'abstiennent, car la confiance des consommateurs demeure faible et le revenu personnel ne peut pas suivre la hausse du coût des terrains, des matériaux et de la main-d'oeuvre signalée par les promoteurs. Au cours des deux prochaines années, la confiance en général et la volonté de faire des achats importants, comme des maisons, demeureront fragile.

Par contre, nous croyons que le marché de l'habitation a passé le creux de la vague en 1999. La SCHL prévoit que les mises en chantier reprendront en 2000 et qu'elles augmenteront de 7 % pour atteindre le chiffre de 17 500. Les maisons individuelles et les maisons en rangée seront les types d'habitations préférés. Les mises en chantier d'immeubles d'appartements demeureront faibles.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Certaines des nouvelles économiques en provenance de la C.-B. semblent meilleures qu'il y a un an. La hausse du prix des marchandises se traduira par une performance légèrement supérieure pour certaines villes de secteur primaire. Les industries de pointe connaîtront un essor encore plus grand dans l'agglomération de **Vancouver**. Le tourisme continuera de croître, car le nombre des touristes asiatiques et américains augmente. Les secteurs spécialisés, comme le cinéma et la télévision, continueront à se tailler une place importante. Les secteurs bien établis des transports et des communications tireront un meilleur parti de leurs liens positifs avec les pays de la région du Pacifique, et on s'attend à ce que l'économie asiatique continue d'afficher une meilleure performance à moyen terme.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le marché de l'habitation repose principalement sur les maisons individuelles. En raison de la hausse des prix, les petits lotissements seront populaires auprès des promoteurs, des administrations locales et des consommateurs, car ils sont de petite taille, leur prix est abordable et ils respectent les principes du développement durable. Les modèles d'habitations continueront à s'inspirer d'une architecture de style «artisan».

Mises en chantier, logements collectifs: L'an prochain, ce sont les ensembles de logements en copropriété offrant de nombreuses commodités ainsi qu'une vue sur l'océan qui l'emporteront. La concurrence entre les promoteurs pour obtenir les emplacements de choix fera en sorte que le prix des terrains demeurera élevé. Il faudra donc surveiller les promoteurs qui utiliseront des terrains plus petits de façon plus imaginative afin de maintenir les prix à un niveau abordable.

Reventes: Les ventes de logements existants demeureront élevées dans la plupart des marchés qui ne dépendent pas des ressources naturelles. Elles progresseront uniquement dans les quartiers préférés des villes et dans les centres de villégiature, et encore, seulement si les vendeurs n'essaient pas d'augmenter les prix. On s'attend à un accroissement du nombre des acheteurs américains et albertains, particulièrement dans les lieux de villégiature.

Prix: En C.-B., il faudra surtout surveiller les taux hypothécaires. À mesure que les taux vont monter, les acheteurs vont se retirer du marché, car le revenu personnel réel n'a augmenté que très légèrement au cours des cinq dernières années. On prévoit que le prix des maisons inscrites au S.I.A. baissera de 2,5 % en l'an 2000.

Regard sur la HAUTE TECHNOLOGIE

Croissance soutenue de l'emploi appuie l'habitation

De 1994 à 1998, le nombre des entreprises de haute technologie installées en C.-B. a doublé et il est passé de 7 400 à 15 000. Dans ce secteur, on s'attend à une augmentation rapide des emplois, comparativement aux 15 000 emplois créés annuellement depuis deux ans. Ces emplois seront situés principalement dans l'agglomération de Vancouver. La plupart des entreprises de haute technologie viennent de démarrer et comptent moins de dix employés.

Le secteur des services informatiques et des services connexes prédomine et contribue fortement à la croissance de l'emploi. Il est suivi du secteur des services scientifiques et techniques. Les perspectives de croissance sont positives, compte tenu des nouveaux parcs industriels consacrés aux entreprises de haute technologie que l'on propose de construire à Vancouver, Burnaby, Richmond et dans d'autres villes de la province.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

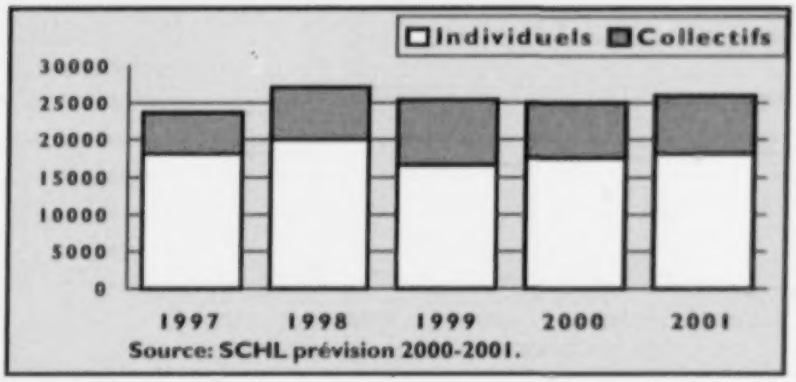
Alberta

Aperçu

Affaiblissement du marché du neuf en 2000, malgré une forte croissance économique.

L'augmentation des investissements dans le secteur de l'énergie permettra à l'économie albertaine de retrouver un rythme de croissance élevé au cours de la période visée par les prévisions. Le projet Millenium Suncor avance et les travaux progressent à la mine Aurora de Syncrude, à **Fort McMurray**. Shell a annoncé son intention de réaliser son projet Muskeg River, au nord de **Fort McMurray**, et d'agrandir ses installations dans le comté de Strathcona. De plus, les expansions récentes dans le secteur de la fabrication des aliments et des boissons et de la pétrochimie entraîneront une augmentation des expéditions et des exportations de produits manufacturés. Les gains d'emploi et les hausses de salaires qui s'ensuivront stimuleront la confiance des consommateurs et la consommation.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En dépit d'une forte croissance économique en Alberta, les mises en chantier devraient diminuer de 1,3% en l'an 2000. La construction résidentielle sera freinée par une correction à la baisse dans le secteur des collectifs d'habitation, principalement attribuable à la crainte qui persiste au sujet de l'offre abondante de logements en copropriété à **Calgary.** D'autres facteurs, notamment la hausse des taux hypothécaires, la diminution du nombre de migrants et le coût élevé des logements neufs, freineront encore la demande sur le marché du neuf.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La croissance soutenue de l'emploi stimulera la confiance des consommateurs et la demande de maisons individuelles neuves. Le nombre des mises en chantier atteindra 17 675 en l'an 2000, en hausse de 5,9 % par rapport à 1999. Si les taux d'intérêt baissent, on s'attend à ce qu'un certain dynamisme se poursuive jusqu'à la fin de 2001, ce qui se traduirait par une croissance de 2,5 %.

Mises en chantier, logements collectif: Après avoir atteint, en 1999, un niveau record inégalé depuis 17ans, le nombre des mises en chantier de logements collectifs diminuera de 15 % cette année par suite de la crainte que l'offre ne devienne excédentaire. C'est à **Calgary** que la baisse sera la plus marquée, mais **Edmonton** connaîtra également un léger fléchissement. Il faut s'attendre à ce que la majeure partie de la correction ait lieu dans le secteur des appartements et, dans une moindre mesure, dans celui des maisons en rangée, et à ce que les banlieues soient les plus touchées.

Reventes : Les ventes de logements existants progresseront modérément en 2000, mais vu la hausse des taux d'intérêt, elles ne dépasseront pas le record établi en 1997. On s'attend à ce que les ventes atteignent un nouveau record en 2001, car le marché de la revente tirera profit des inscriptions supplémentaires et de la fermeté du marché de l'emploi. En moyenne, 43 650 logements existants seront vendus au cours de la période visée par les prévisions. Dans de nombreuses villes de l'Alberta, le marché de la revente se dirigera vers un meilleur équilibre entre les acheteurs et les vendeurs.

Prix : Le prix moyen des logements inscrits au S.I.A. devrait dépasser les 145 000 $ cette année, même si la hausse des prix sera moins forte qu'au cours des années antérieures, car les logements deviennent moins abordables. Puisque l'augmentation du prix des logements existants sera inférieure à celle des logements neufs, il faut s'attendre à ce que l'écart s'élargisse au cours des deux prochaines années.

Regard sur le MARCHÉ ÉNERGÉTIQUE

Perspectives intéressantes pour le pétrole et le gaz

En l'an 2000, on prévoit une croissance importante de l'activité dans le secteur du pétrole et du gaz. Les prévisionnistes s'entendent pour affirmer qu'on creusera environ 10700puits de pétrole en Alberta cette année, ce qui représente une augmentation de près de 38 % par rapport à 1999.

Il faut noter que cette prévision est fondée sur l'hypothèse d'un baril de pétrole à 18$US en l'an 2000. Par suite des mesures de gestion de l'offre prises par l'OPEP, le prix du pétrole s'est maintenu au-dessus de 30$US le baril. Même si les pays de l'OPEP augmentaient leur production, le prix du pétrole devrait se maintenir en moyenne à plus de 20$US le baril en l'an 2000. Par conséquent, les rentrées de fonds des producteurs albertains augmenteront, ce qui accélérera encore les forages.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

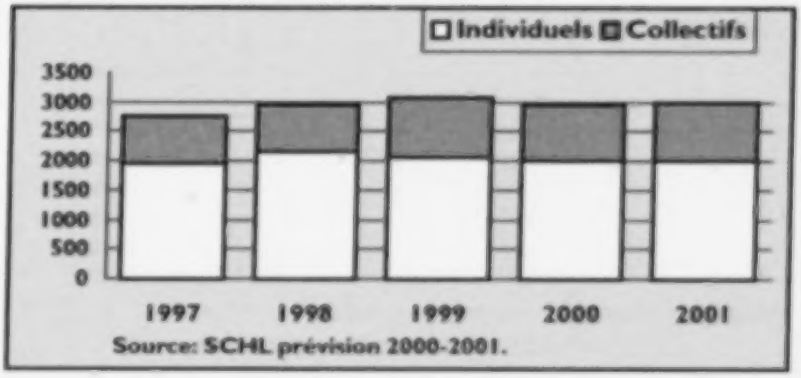
Aperçu

La demande de logements demeure ferme malgré la faiblesse de l'économie.

En dépit de la morosité économique, le nombre des mises en chantier s'est maintenu légèrement au-dessus de 3000 l'an dernier. La construction résidentielle se poursuivra à ce rythme au cours des prochaines années. Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront de nouveau à mesure que l'emploi progressera. Même s'il se peut que la construction de logements collectifs ralentisse en 2000, elle reprendra lorsque les stocks inoccupés seront épuisés. L'offre de main-d'oeuvre spécialisée sera limitée.

La rareté des logements existants de bonne qualité, à prix modique, n'est pas près de prendre fin. La migration interne en provenance des régions rurales de la Saskatchewan et la demande venant des locataires aux prises avec des hausses de loyer se traduiront par une augmentation constante du prix des logements existants et un marché vendeur dans la plupart des villes.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Le prix mondial des produits agricoles et minéraux de la province déterminera l'avenir sur le plan économique. En 1999, la dépendance de la Saskatchewan à l'égard de ses ressources naturelles est clairement ressortie. La croissance de l'emploi a été faible. La diversification réalisée au cours des dix dernières années a sauvé la province d'un fléchissement économique encore plus grave. L'économie continuera de progresser et de créer des emplois. La croissance économique devrait être généralisée en raison de la reprise dans le secteur agricole, de l'accroissement de la production de pétrole et de gaz naturel et de l'augmentation des expéditions dans le secteur manufacturier. Toutefois, comme dans le passé, la croissance économique sera inférieure à la moyenne nationale.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le rythme de progression des mises en chantier de maisons individuelles se maintiendra en 2000 et au-delà, si la demande provenant des acheteurs incapables de trouver une maison sur le marché de la revente persiste. Malgré la faible croissance de l'emploi, les mises en chantier dans les régions rurales, particulièrement dans les réserves, contribuent aussi à l'essor de la construction de maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs est principalement due à la croissance du nombre des ménages sans enfants et des ménages âgés. Ces groupes continueront à privilégier les logements en copropriété et les résidences-services. Souvent, les aînés recherchent des caractéristiques et des commodités de luxe qu'on ne trouve pas dans les ensembles résidentiels existants, ce qui pousse les promoteurs à construire des logements neufs.

Reventes: On prévoit le maintien d'un marché régi par l'offre, comme ce fut le cas au cours des cinq dernières années. Dans ce contexte, les ventes sont limitées davantage par le manque de logements existants de bonne qualité que par la demande. Dans la plupart des villes, la période de temps nécessaire à la vente d'une maison diminue.

Prix: Bien que les augmentations des prix soient modestes dans l'ensemble, elles dépassent largement l'inflation. Les logements d'accédant de bonne qualité connaîtront les hausses de prix les plus fortes. Malgré tout, les logements existants demeurent abordables comparativement à d'autres provinces.

Regard sur les AÎNÉS

Le nombre accru des préretraités et des retraités exerce une influence sur la demande de logements.

Les projections de la SCHL relatives aux ménages semblent indiquer qu'en Saskatchewan la proportion des retraités sera parmi les plus élevées du Canada.

Statistique Canada nous indique que ce groupe est relativement fortuné par rapport aux retraités d'avant 1980. De plus, nous n'avons pas encore pu constater le plein effet des prestations intégrales des régimes de pension d'employeurs et des REER dont les salariés d'aujourd'hui, qui touchent un revenu élevé, bénéficieront lorsqu'ils prendront leur retraite.

Il a été démontré que le revenu constitue un facteur important pour déterminer la taille du logement désiré et la demande d'autres caractéristiques qui rendent la retraite plus confortable. L'augmentation du revenu des aînés contribue donc à la demande de logements collectifs de haut de gamme.

Contact: Paul Caton (306)975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

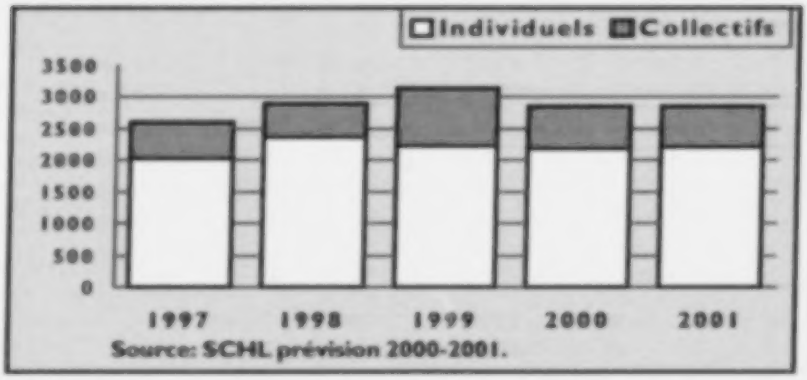
Aperçu

Les marchés de l'habitation seront stimulés par la croissance soutenue de l'emploi attribuable à une économie bien diversifiée.

Au Manitoba, l'économie a progressé de 2,2 % en 1999. Cette croissance est attribuable, entre autres, à l'augmentation des dépenses de consommation et aux retombées économiques des Jeux panaméricains. La province aurait connu un essor encore plus grand si les secteurs agricole, manufacturier et minier n'avaient pas affiché une faible performance en 1999. En fait, la prospérité enregistrée au Manitoba l'an dernier résulte de la diversification de son économie.

La production de la province progressera, car les secteurs de l'agriculture, des mines et de la fabrication se remettent de leur faible performance de l'an dernier, et le secteur des services continue de contribuer largement à la croissance. La réduction des impôts et le resserrement du marché du travail entraîneront une hausse du revenu disponible, ce qui devrait contrebalancer l'effet négatif de l'augmentation des taux d'intérêt sur les dépenses de consommation. Par conséquent, le PIB réel devrait progresser à un rythme annuel moyen de 2,5 % cette année et l'an prochain.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Le nombre des mises en chantier devrait diminuer de 9 % cette année, principalement à cause du ralentissement de la construction de logements collectifs, que l'on peut qualifier de pause prudente permettant d'éviter que l'offre ne devienne excédentaire. Cependant, la popularité des logements collectifs continuera de s'accroître, spécialement parmi les ménages dont le chef a 55 ans et plus, lesquels devraient augmenter au cours des prochaines années. Dans l'ensemble, le nombre des mises en chantier devrait s'établir à 3 000 environ.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Après avoir enregistré une baisse de 6 % l'an dernier, en raison d'un ralentissement de la construction résidentielle dans les régions rurales, le nombre des mises en chantier de maisons individuelles devrait se stabiliser cette année et en 2001. L'activité demeurera vigoureuse dans les grandes régions métropolitaines par suite du regain de confiance des consommateurs et de l'absence de choix sur le marché de la revente.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs a ralenti considérablement cette année, jusqu'à présent, car on s'attend à ce qu'un grand nombre de logements neufs soient mis en vente au milieu de l'an 2000. Malgré ce fléchissement dans le secteur des collectifs, le nombre des mises en chantier demeurera élevé au cours des deux prochaines années. À plus long terme, la demande de logements collectifs continuera de progresser à mesure que la population du Manitoba vieillira.

Reventes: Après avoir connu une hausse de 3% en 1999, les ventes de logements existants conclues en l'an 2000 devraient dépasser celles de l'an dernier. Dans les centres urbains, l'activité demeurera soutenue, même si les inscriptions diminuent. La valeur des ventes atteindra de nouveaux records au cours des prochaines années.

Prix: En l'an 2000, on s'attend à une forte hausse du prix des maisons neuves et des maisons existantes, et ce, en raison de la rareté des inscriptions et de l'accroissement des coûts de construction. Les augmentations de prix seront modérées en 2001.

Regard sur le MARCHÉ DU TRAVAIL

Le marché du travail demeure prometteur

Le marché du travail sera bon en l'an 2000. On prévoit la création de 3 000 emplois, et la transformation importante des postes à temps partiel en emplois à plein temps fera tomber le taux de chômage à 5,4 %. La plupart des emplois seront rattachés aux secteurs des transports et de l'entreposage, de l'agriculture, de la santé et des services sociaux. En 2001, le nombre des emplois continuera d'augmenter, ce qui entraînera un regain de confiance des consommateurs et une augmentation de leurs dépenses. De plus, l'accroissement de la migration nette stimulera le marché du travail, car les perspectives d'emploi demeurent prometteuses. Le Manitoba devrait faire des gains au détriment de toutes les provinces, sauf l'Alberta.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

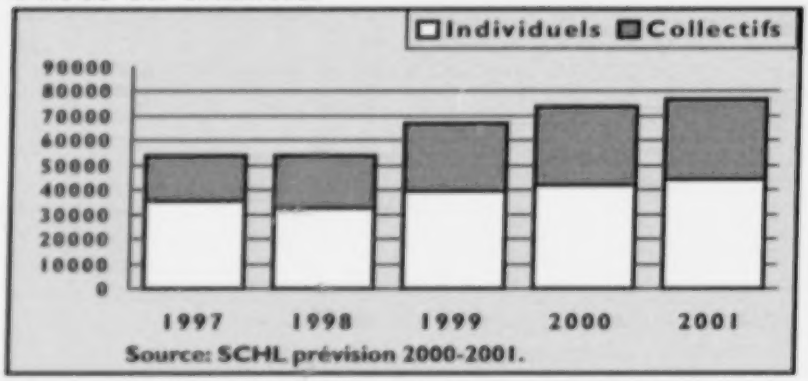
Aperçu

Les emplois vont soutenir la demande de logements.

En Ontario, le nombre des mises en chantier a monté en flèche au cours du premier trimestre et il représente la moitié du chiffre enregistré dans l'ensemble du Canada. Toutefois, l'ampleur de cette augmentation devrait être interprétée avec prudence, car la fluctuation des mises en chantier de logements collectifs est responsable de la majeure partie de cette progression.

La vigueur de la demande de logements s'explique facilement. La province bourdonne d'activité, et l'économie connaît une forte expansion. Les emplois ont favorisé la formation des ménages. L'indice de l'offre d'emploi est en hausse. La foule des consommateurs sort de sa léthargie, et les résidents de l'Ontario achètent davantage d'articles dispendieux, comme les maisons et les automobiles. En outre, des taux d'emploi et d'activité de la main-d'oeuvre relativement faibles laissent entrevoir encore plusieurs années de forts gains d'emploi avant que l'économie de la province soit en état de surchauffe.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Le nombre des mises en chantier va passer de 67 235 en 1999 à 74 000 cette année, le chiffre annuel le plus élevé depuis 1989. Même si, au cours des prochaines années, le nombre des mises en chantier approchera du record enregistré à la fin des années 1980, il ne parviendra pas à l'atteindre. La principale raison de cet affaiblissement, c'est que, malgré la vigueur de l'économie, la population est maintenant plus âgée, et davantage de ménages possèdent déjà une maison.

Pour ce qui est de la migration, l'afflux d'immigrants et de demandeurs d'emplois en provenance d'autres régions du Canada ne cesse de croître. Le nombre des résidents non permanents augmente également. Les migrants, qui ont habituellement besoin d'un peu de temps pour s'établir, louent d'abord un logement, ce qui exerce une pression sur le marché locatif. Ils chercheront un logement de type propriétaire-occupant quelques années plus tard.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le nombre des mises en chantier de maisons individuelles progressera de 6,5 % cette année. Les emplois et la confiance des consommateurs maintiendront la demande en hausse pour ce type d'habitations, le plus populaire et le plus cher. La vigueur du marché de la revente stimulera la demande de maisons individuelles neuves en permettant aux acheteurs à un cran supérieur de trouver un acheteur pour leur habitation actuelle.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier de collectifs d'habitation grimperont de 15 %. À mesure que les frais de possession d'une maison augmenteront durant la période actuelle d'accélération de la croissance économique, un nombre proportionnellement plus élevé d'acheteurs de maisons se tourneront vers les logements collectifs neufs comme solution de rechange à prix abordable aux maisons individuelles. La plupart des logements collectifs mis en chantier dans la province seront des maisons en rangée de type propriétaire-occupant et des appartements en copropriété. Très faible l'an dernier, la construction de logements locatifs progressera cette année.

Reventes: Le marché de la revente s'est resserré presque partout dans la province, sauf dans le Nord. Les forts gains d'emploi observés vont faire grimper les ventes de logements inscrits au S.I.A. à un niveau record. La faible hausse des taux hypothécaires freinera l'accroissement des ventes.

Prix: La diminution des nouvelles inscriptions signifie que les prix sont prêts à monter un peu plus rapidement cette année. La hausse moyenne sera de l'ordre de 6%.

Regard sur la DÉMOGRAPHIE

Pour estimer la demande éventuelle de logements, on examine tout d'abord divers scénarios relatifs aux naissances, aux décès et à la migration, afin de faire une projection de la taille et de la structure par âge de la population ontarienne et d'évaluer le nombre de nouveaux ménages.

À titre d'exemple, pour les cinq prochaines années, la demande éventuelle de logements en Ontario s'établira comme suit : moins de 60 000 ménages par année si la migration est faible; 74 000 si le flux migratoire actuel se maintient; un peu moins de 85 000 si la migration interne nette fait un bond.

Si l'économie est en état de surchauffe, le taux réel de formation des ménages dépassera les projections démographiques.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

La bonne santé de l'économie québécoise continue de stimuler le marché de l'habitation.

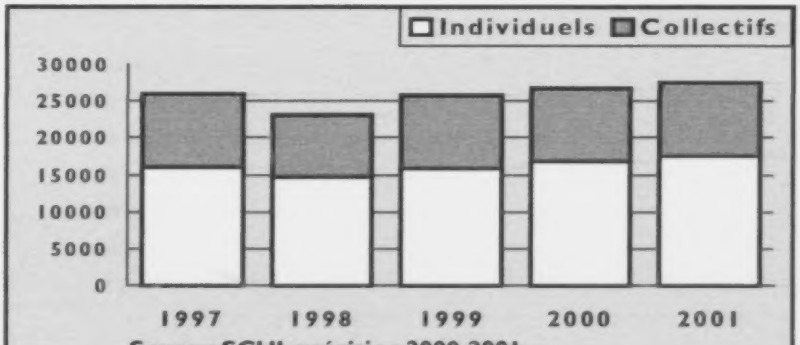
On prévoit que les mises en chantier continueront leur tendance à la hausse en 2000 et 2001, pour atteindre 27 800 logements en 2001, un sommet depuis 1994. Le marché de la revente demeurera aussi très actif durant les deux prochaines années avec des volumes de ventes légèrement inférieurs aux niveaux records de la fin des années 1990.

L'économie québécoise débute vigoureusement le nouveau millénaire, une situation qui se maintiendra au cours des prochaines années. Cette vigueur se fera aussi sentir dans le marché de l'habitation en 2000 et 2001.

La croissance de l'emploi se poursuivra cette année et l'an prochain, grâce notamment aux secteurs de haute technologie, ce qui fera diminuer le taux de chômage à un niveau toujours plus bas. Il devrait descendre sous la barre des 9 % au cours de 2000 et 2001.

Avec une économie fonctionnant à plein régime, les consommateurs québécois trouvent non seulement un emploi, souvent à temps plein, mais ils démontrent aussi un niveau de confiance plus élevé. L'amélioration des revenus se traduit en une croissance d'achats importants tels un logement. Ces facteurs feront en sorte que les québécois soutiendront une forte demande sur le marché de l'habitation.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les mises en chantier de logements individuels poursuivent leur croissance. Elles atteindront 17 600 en 2001, un sommet depuis 1994. Le prix des maisons neuves devenant presqu'aussi attrayant que celui des maisons existantes, les maisons neuves attireront davantage de deuxièmes et de troisièmes acheteurs, qui voudront une maison sur mesure.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier de logements collectifs se maintiendront au cours des deux prochaines années, grâce, en bonne partie, au marché des appartements locatifs et en copropriété. La demande dans le marché locatif est soutenue par les taux d'inoccupation à la baisse et par l'accroissement du nombre de jeunes adultes. Du côté des copropriétés, la construction y est stimulée par la vigueur de la revente dans ce segment de marché, spécialement à **Montréal**.

Reventes: Le niveau des ventes connaîtra une légère baisse au cours des deux prochaines années, après le nombre record de transactions de 1999. Il demeurera toutefois au-delà de 45 000 ventes par année. Notons que le secteur de la revente tend désormais vers un marché favorable aux vendeurs, soit un revirement de situation.

Prix: Le resserrement du marché de l'habitation continue d'entraîner les prix à la hausse. Cette croissance s'établira autour de 1,5 % pour les maisons neuves et existantes, en 2000 et 2001.

Regard sur le VIEILLISSEMENT

Le vieillissement de la population : une réalité, mais pas pour demain

Le vieillissement de la population deviendra de plus en plus une réalité, surtout à partir de 2011. La proportion des personnes âgées de 65 ans et plus, qui était de 12 % en 1996, s'établira à 16 % en 2011.

Ainsi, le besoin en logements de type appartement, pour personnes âgées autonomes, est certes présent, quoique relativement modeste pour l'instant. Mais, ce besoin se fera davantage sentir après 2006. Par ailleurs, les besoins en logements de type chambre et pension se feront surtout sentir dans 20 ans.

Extrait de « Perspectives à long terme, Population et ménages, 1996-2011 », SCHL-Québec.

Contact: Bruno Duhamel (514) 283-4488, bduhamel@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

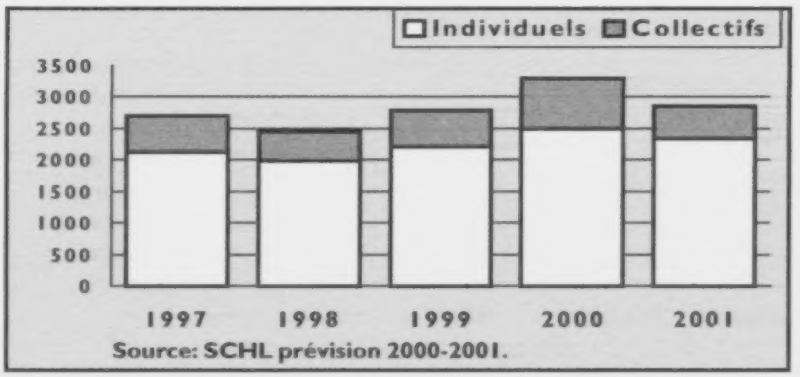
Aperçu

Déplacement de la demande des logements existants vers les logements neufs.

On s'attend à ce qu'une deuxième année consécutive de croissance économique supérieure à 3 % entraîne la création de 5 000 emplois au Nouveau-Brunswick en l'an 2000, ce qui rendra les consommateurs débordants de confiance et continuera à stimuler la demande de logements tout au long de l'année.

Même si la croissance économique et les gains d'emploi seront modérés par rapport aux niveaux élevés de 1999, les retombées de mégaprojets comme l'agrandissement de la raffinerie Irving et la construction de l'autoroute reliant Moncton à Fredericton auront une incidence considérable sur l'économie de la province cette année, mais seront moins importantes par la suite. Néanmoins, les efforts répétés pour diversifier l'activité économique partout dans la province devraient atténuer l'inévitable ralentissement de la croissance à mesure que ces constructions tireront à leur fin.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

La faiblesse de l'offre de logements existants et la réduction du taux d'inoccupation des logements locatifs dans les grands centres urbains entraîneront une forte progression de la construction de maisons et de logements locatifs cette année, mais une augmentation modérée en 2001 à mesure que la demande fléchira. Le nombre des mises en chantier devrait grimper de 19 % cette année et dépasser largement la barre des 3 000, avant de revenir à des niveaux plus normaux en 2001. Les ventes de logements existants devraient diminuer par rapport à 1999, car un nombre accru d'acheteurs optent pour un logement neuf afin de satisfaire leurs besoins en matière d'habitation, compte tenu de l'offre limitée sur le marché de la revente.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Après un quatrième trimestre très fort en 1999, les mises en chantier progresseront de 13,6 % cette année, car un nombre grandissant d'acheteurs éventuels se tournent vers le marché du neuf parce qu'ils ne réussissent pas à trouver ce qu'ils cherchent sur le marché de la revente. Même si, en l'an 2000, la majeure partie de la croissance sera attribuable principalement à la construction de maisons individuelles dans les villes, les mises en chantier progresseront modérément dans les régions rurales. L'affaiblissement de la demande devrait entraîner un ralentissement de la construction de maisons individuelles en 2001.

Mises en chantier, logements collectifs: Après avoir fait un bond de plus de 25 % de 1998 à 1999, la construction de logements collectifs devrait connaître une progression encore plus forte en 2000, à mesure que les promoteurs saisiront les occasions qui leur sont offertes sur les marchés de **Fredericton** et de **Moncton**. Cependant, les mises en chantier diminueront brusquement en 2001, à mesure que l'augmentation récente de l'offre de logements locatifs neufs viendra combler la demande.

Reventes : Pendant deux années de suite, plus de 4 000 logements existants ont été vendus, et le stock de logements à vendre a considérablement diminué, particulièrement dans les grandes villes. On s'attend donc à ce que les ventes diminuent d'environ 2 % cette année et en l'an 2001.

Prix : Le rétrécissement du marché et la demande soutenue continueront à faire monter les prix modérément au cours des deux prochaines années, mais à un rythme inférieur à celui de 2,5 % enregistré en 1999.

Regard sur l'EMPLOI

Les efforts de diversification seront rentables

On s'attend à ce que la prospérité économique du Nouveau-Brunswick entraîne la création de près de 5 000 emplois cette année, qui s'ajouteront aux 10 000 et quelques créés en 1999. Bien que la majeure partie de ces emplois puisse être attribuée aux mégaprojets de construction et à la reprise dans le secteur des ressources, une part croissante des nouveaux emplois sont créés dans les secteurs des technologies de l'information et des télécommunications.

Les gains d'emploi dans ces secteurs seront sans aucun doute rentables dans l'avenir, car ils atténueront les effets négatifs découlant de l'achèvement des mégaprojets qui ont entraîné, dans le passé, des fluctuations et de l'incertitude sur le plan économique.

Contact: David McCulloch (902) 426-4686, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

Maintenant que le gaz de l'île de Sable est en exploitation, l'activité va ralentir sur les marchés de l'habitation par rapport au rythme trépidant enregistré en 1999.

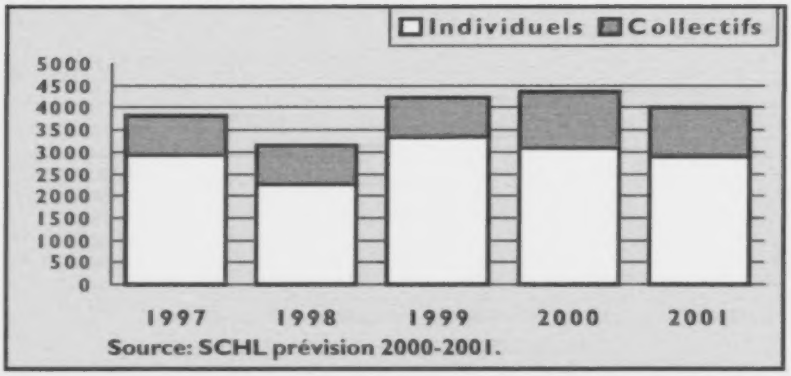
Cette année, le ralentissement de la croissance économique, l'augmentation des pressions inflationnistes et l'affaiblissement de la confiance des consommateurs entraîneront une diminution des ventes de logements existants et des mises en chantier de maisons individuelles. Les ventes de logements existants s'éloigneront du record enregistré en 1999. Étant donné le fléchissement de la demande de maisons individuelles neuves, la pénurie de main-d'oeuvre et de matériaux observée en 1999 ne se renouvellera pas cette année.

Par contre, les promoteurs de logements collectifs seront plus actifs en l'an 2000. La renaissance du marché des copropriétés fera progresser la construction de logements collectifs.

Les intervenants du secteur de l'habitation demeureront actifs au cours des 18 à 20 prochains mois, car la distribution du gaz de l'île de Sable et la poursuite de l'exploration en mer atténueront les effets du ralentissement économique. Les flux migratoires favorables découlant de l'essor de l'industrie pétrolière et gazière favoriseront aussi la vigueur soutenue des marchés de l'habitation, à mesure que les professionnels et les cadres arriveront en Nouvelle-Écosse. Cet afflux, combiné à un faible taux d'inoccupation des logements locatifs et à un nombre limité de logements existants à vendre, contribuera à soutenir la demande de maisons neuves.

Pendant un certain temps encore, **Halifax** demeurera la ville où la croissance sera la plus forte. Les gains d'emploi ininterrompus et les flux migratoires élevés assureront la vigueur du marché de l'habitation pendant un an ou deux. Les résidences pour retraités situées dans les régions rurales connaîtront également une bonne croissance au cours de la période visée par les prévisions. À l'inverse, l'activité ralentira dans les centres comme **New Glasgow** et **Truro**, par suite de la mise en exploitation du gaz de l'île de Sable, et elle demeurera faible sur l'île du **Cap-Breton**, en raison de l'affaiblissement chronique de l'économie.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront par rapport au niveau de 1999, qui représentait un sommet en cinq ans. Le fléchissement du marché de la revente ainsi que la réduction de la croissance économique et des gains d'emploi laisseront moins d'acheteurs à la recherche de maisons neuves. En dépit d'une baisse de l'activité, les constructeurs peuvent s'attendre à ce que les acheteurs de maisons à un cran supérieur, moins sensibles aux prix, continuent à stimuler la demande de grandes maisons pendant une bonne partie de l'année.

Mises en chantier, logements collectifs: Cette année, le faible taux d'inoccupation, la hausse des loyers et l'augmentation des acheteurs de maisons à un cran inférieur feront grimper le nombre des mises en chantier de logements collectifs au niveau le plus élevé depuis cinq ans. Les logements locatifs spacieux situés dans des immeubles de choix, concentrés à **Halifax**, se feront concurrence pour attirer un nombre accru d'aînés et de ménages sans enfants. Outre la vigueur de la construction de collectifs d'habitation, la production d'un nombre accru de logements en copropriété permettra aux acheteurs de maisons à un cran inférieur de trouver une solution de rechange aux logements locatifs haut de gamme.

Reventes: L'augmentation des prix et le nombre limité des inscriptions empêcheront les ventes de logements existants d'atteindre le niveau record établi en 1999. Pourtant, avec 8 300 ventes prévues cette année, les agents immobiliers de la Nouvelle-Écosse ne chômeront pas.

Prix: Les prix, qui ont dépassé les 100 000 $ l'an dernier, progresseront de façon modérée. Le nombre limité des inscriptions et la présence des acheteurs de maisons à un cran supérieur feront monter les prix cette année et l'an prochain.

Regard sur la MIGRATION

Les migrants font augmenter la demande de logements

La demande de logements était si forte en 1999 que les membres du secteur de l'habitation se sont demandés d'où venaient tous ces gens. Un examen plus attentif des données sur la migration fournit une partie de la réponse à cette question.

Les immigrants représentent la part la plus importante de la migration nette. Les familles provenant des États-Unis et d'Europe sont souvent attirées en raison du prix très abordable des terrains. Les migrants en provenance de Terre-Neuve et du Nouveau-Brunswick ont contribué à contrebalancer les départs vers l'Ontario et l'Alberta. Comme les flux migratoires ont été élevés en 1999, il ne serait pas surprenant de constater un regain d'activité sur le marché de l'habitation.

Contact: Todd Selby (902) 426-8465, tselby@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Le pont entre la tradition et la technologie.

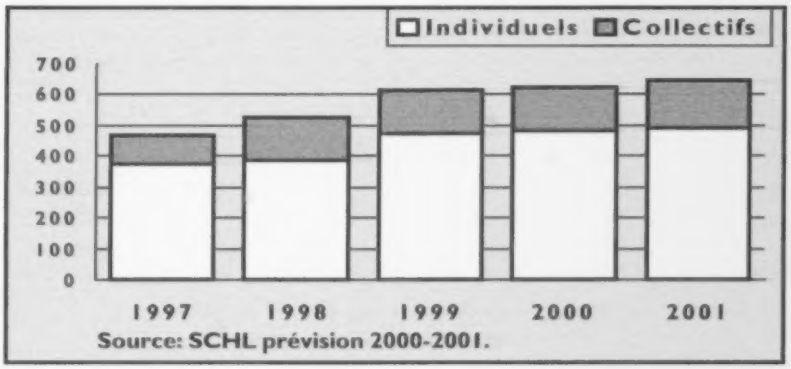
L'économie de l'île continuera de progresser à un rythme annuel supérieur à 2% jusqu'à la fin de 2001. On s'attend à ce que la plupart des secteurs traditionnels affichent une bonne performance, mais les perspectives économiques prometteuses pour l'Île-du-Prince-Édouard seront dues principalement à l'expansion rapide des secteurs non traditionnels.

Tous les emplois créés récemment à l'Île-du-Prince-Édouard sont directement reliés aux industries de pointe. Plusieurs entreprises spécialisées dans les communications et la technologie, situées dans le parc industriel West Royalty, à **Charlottetown**, prévoient prendre de l'expansion dans un proche avenir.

La performance des entreprises aérospatiales installées à Slemon Park a été particulièrement bonne au cours des derniers mois. La forte croissance de l'emploi dans ce secteur a eu un effet positif sur le marché de l'habitation de **Summerside**, où les mises en chantier de logements individuels et collectifs ont augmenté considérablement en 1999. Malgré un accroissement du nombre de logements locatifs neufs, le taux d'inoccupation est tombé à 5,5 % à **Summerside**, contre 8,8 % un an plus tôt.

La vigueur de l'économie nord-américaine, combinée à la faiblesse relative du dollar canadien et à une meilleure accessibilité à l'île grâce au lien permanent, favorisent la création d'un nouveau climat propice aux investissements. Ces facteurs positifs entraîneront un accroissement des mises en chantier en 2000 et 2001.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'an dernier, les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint un niveau record depuis 1991. Le vieillissement de la population, la vigueur de la confiance des consommateurs et le maintien de taux hypothécaires avantageux continueront à stimuler la demande de maisons individuelles. On s'attend donc à ce que les mises en chantier progressent au cours des deux prochaines années.

Mises en chantier, logement collectifs: Les mises en chantier de logements collectifs destinés aux aînés et aux ménages sans enfants devraient reprendre au cours de la période visée par les prévisions. On s'attend à une augmentation des mises en chantier de logements collectifs cette année et en 2001.

Reventes: Les ventes S.I.A. demeureront élevées, mais elles n'atteindront vraisemblablement pas le niveau record enregistré en 1999, car il y a moins d'inscriptions à prix abordable dans la région de **Charlottetown**. Les ventes devraient chuter cette année et l'an prochain, mais elles seront quand même bonnes.

Prix: Étant donné l'abondance des inscriptions, le prix moyen des logements existants situés dans la région de **Summerside** a reculé de plus de 10 000 $ au cours des deux dernières années. Cet affaiblissement ne sera toutefois pas suffisant pour contrebalancer la hausse des prix dans l'agglomération de **Charlottetown**. Dans l'ensemble de la province, on s'attend à une augmentation modérée des prix cette année et l'an prochain.

Regard sur la MIGRATION

Immigration prévue à long terme

La détermination de l'Î.-P.-É. à miser sur ses points forts et ses industries traditionnelles, tout en se positionnant de manière à tirer avantage de la nouvelle économie, devrait stimuler l'immigration à long terme.

La popularité grandissante de l'île comme destination de retraite continuera d'attirer les aînés, tandis que la transition à la nouvelle économie, combinée à la gamme accrue de programmes pour les étudiants, devrait inciter davantage de jeunes à rester sur l'île.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve

Aperçu

L'expansion économique maintiendra les consommateurs de bonne humeur et stimulera la demande de logements.

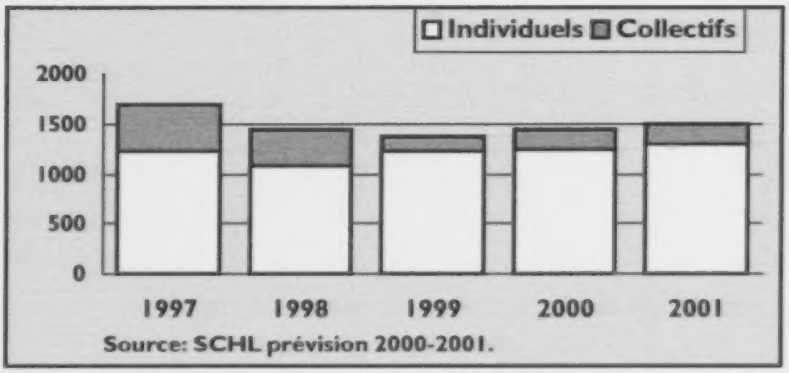
Marquée par une progression soutenue dans le secteur de l'exploitation du pétrole marin, l'économie de la province demeurera l'une des plus vigoureuses du pays au cours des prochaines années. L'essor économique sera également accentué par une meilleure tenue des marchés pour certains produits de base et par des gains au chapitre de l'emploi et du revenu personnel. Ces conditions vont continuer à stimuler les ventes au détail et d'autres industries reliées aux services. À plus long terme, l'essor économique sera soutenu par le démarrage du projet d'exploitation pétrolière de Whiterose et du gigantesque projet hydroélectrique du Labrador.

La migration nette continuera à tirer profit de la vigueur du marché du travail, car les perspectives d'emploi sur place empêchent certains Terre-Neuviens de quitter et en incitent d'autres à revenir chez eux. La progression des salaires et les mesures visant à réduire les impôts aideront les consommateurs à conserver leur bonne humeur et continueront à stimuler la demande de logements.

Ce ne sont pas toutes les régions de la province qui tireront les mêmes avantages de l'amélioration prolongée de la conjoncture économique. Par suite de la restructuration dans le domaine des pêches, des pressions correctrices s'exerceront sur l'économie rurale et continueront de freiner la demande de logements dans les collectivités environnantes.

La région de **St. John's**, qui est le centre de l'activité pétrolière, dominera encore le marché de l'habitation dans la province au cours des prochaines années, car tous les segments de ce marché sont prêts à progresser.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'excédent de la demande sur le marché de la revente, où les logements de bonne qualité deviennent plus rares, sera l'un des principaux facteurs qui contribueront à l'accroissement prévu des mises en chantier de maisons individuelles cette année et l'an prochain. L'augmentation des revenus et le nombre constant d'acheteurs à un cran supérieur stimuleront également le marché des maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs: Comme l'offre excédentaire de logements locatifs devrait persister dans la province, les investissements dans la construction de collectifs d'habitation resteront largement axés sur les logements de type propriétaire-occupant. La transformation de logements locatifs, d'immeubles commerciaux et d'établissements vacants en logements en copropriété continuera de freiner la construction de collectifs d'habitation. La demande provenant des aînés désireux de disposer d'un choix de logements à prix abordable, nécessitant peu d'entretien, suscitera certains investissements dans le secteur des logements locatifs et des logements en copropriété.

Reventes: En raison de la vigueur du marché du travail et de la grande confiance des consommateurs, les ventes de logements inscrits au S.I.A. se maintiendront à un rythme record cette année. La croissance soutenue dans le secteur du pétrole et de la haute technologie entraînera un accroissement du nombre des professionnels touchant un salaire élevé et le maintien de la demande de logements de type propriétaire-occupant. Le marché des logements à un cran supérieur bénéficiera également de la richesse accrue des baby-boomers qui vieillissent.

Prix: La vigueur du marché des logements à un cran supérieur et la diminution de l'offre feront grimper à un niveau record le prix moyen des logements inscrits au S.I.A.

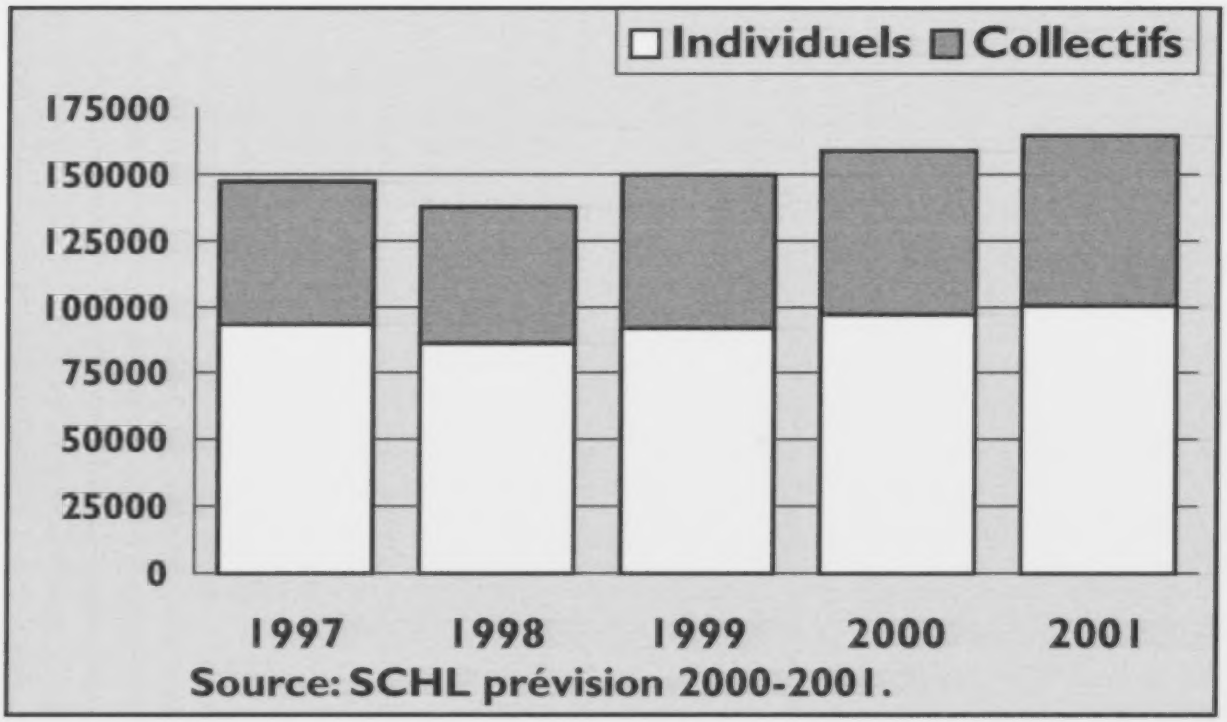
Regard sur le MARCHÉ LOCATIF DE ST. JOHN'S

Après avoir oscillé dans les deux chiffres durant les trois dernières années, le taux d'inoccupation des appartements de la région de St. John's s'est amélioré considérablement en 1999. Les solides gains d'emploi dans les industries axées sur les services, l'accroissement des inscriptions dans les écoles et l'immigration découlant de l'expansion des secteurs pétrolier et de la haute technologie ont stimulé la demande de logements locatifs. La diminution des mises en chantier de logements locatifs et la transformation de logements vacants en copropriétés ont également contribué à faire baisser le taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation de 9,2 % enregistré en octobre a chuté considérablement par rapport au taux de 15,4 %, observé un an auparavant. En fait, parmi les grands centres urbains du pays, c'est le marché locatif de St.John's qui a connu la plus forte amélioration. Comme l'économie continue de progresser et que le flux migratoire s'améliore, le taux d'inoccupation devrait encore baisser au cours des années à venir.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada



Mises en chantier totales
(logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T-N	1712	2034	1696	1450	1371	1450	1500
%	(23.7)	18.8	(16.6)	(14.5)	(5.4)	5.8	3.4
I-P-É	422	554	470	524	616	625	645
%	(36.9)	31.3	(15.2)	11.5	17.6	1.5	3.2
N-É	4168	4059	3813	3137	4250	4350	4000
%	(12.2)	(2.6)	(6.1)	(17.7)	35.5	2.4	(8.0)
N-B	2300	2722	2702	2447	2776	3300	2850
%	(28.2)	18.3	(0.7)	(9.4)	13.4	18.9	(13.6)
QUÉ	21885	23220	25896	23138	25742	26748	27517
%	(35.9)	6.1	11.5	(10.7)	11.3	3.9	2.9
ONT	35818	43062	54072	53830	67235	74000	77000
%	(23.2)	20.2	25.6	(0.4)	24.9	10.1	4.1
MAN	1963	2318	2612	2895	3133	2845	2845
%	(38.6)	18.1	12.7	10.8	8.2	(9.2)	0.0
SASK	1702	2438	2757	2965	3089	2950	3000
%	(18.9)	43.2	13.1	7.5	4.2	(4.5)	1.7
ALB.	13906	16665	23671	27122	25447	25125	26000
%	(21.4)	19.8	42.0	14.6	(6.2)	(1.3)	3.5
C-B	27057	27641	29351	19931	16309	17500	19000
%	(31.3)	2.2	6.2	(32.1)	(18.2)	7.3	8.6
CAN	110933	124713	147040	137439	149968	*158900	*164400
%	(28.0)	12.4	17.9	(6.5)	9.1	6.0	3.5

Source: SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, maisons individuelles (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	1165	1395	1220	1086	1233	1250	1300
%	(19.9)	19.7	(12.5)	(11.0)	13.5	1.4	4.0
Î.-P.-É	364	430	374	387	472	480	490
%	(19.8)	18.1	(13.0)	3.5	22.0	1.7	2.1
N.-É.	3040	3278	2939	2257	3345	3100	2900
%	(9.5)	7.8	(10.3)	(23.2)	48.2	(7.3)	(6.5)
N.-B.	1722	2173	2125	1989	2201	2500	2350
%	(32.4)	26.2	(2.2)	(6.4)	10.7	13.6	(6.0)
QUÉ.	13428	14818	16073	14685	15798	16773	17608
%	(27.1)	10.4	8.5	(8.6)	7.6	6.2	5.0
ONT.	20124	27019	35401	32737	39421	42000	44000
%	(33.0)	34.3	31.0	(7.5)	20.4	6.5	4.8
MAN.	1564	1875	2019	2368	2231	2180	2200
%	(35.9)	19.9	7.7	17.3	(5.8)	(2.3)	0.9
SASK.	1341	1612	1954	2154	2070	2000	2000
%	(13.0)	20.2	21.2	10.2	(3.9)	(3.4)	0.0
ALB.	10096	12949	18170	20077	16688	17675	18125
%	(20.3)	28.3	40.3	10.5	(16.9)	5.9	2.5
C.-B.	11581	12447	12911	8691	8731	9000	9500
%	(30.2)	7.5	3.7	(32.7)	0.5	3.1	5.6
CAN.	64425	77996	93186	86431	92190	*97000	*100500
%	(28.0)	21.1	19.5	(7.2)	6.7	5.2	3.6

Source: SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, logements collectifs (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	547	639	476	364	138	200	200
%	(30.6)	16.8	(25.5)	(23.5)	(62.1)	44.9	0.0
Î.-P.-É	58	124	96	137	144	145	155
%	(73.0)	113.8	(22.6)	42.7	5.1	0.7	6.9
N.-É.	1128	781	874	880	905	1250	1100
%	(18.8)	(30.8)	11.9	0.7	2.8	38.1	(12.0)
N.-B.	578	549	577	458	575	800	500
%	(11.9)	(5.0)	5.1	(20.6)	25.5	39.1	(37.5)
QUÉ.	8457	8402	9823	8453	9944	9975	9909
%	(46.3)	(0.7)	16.9	(13.9)	17.6	0.3	(0.7)
ONT.	15694	16043	18671	21093	27814	32000	33000
%	(5.5)	2.2	16.4	13.0	31.9	15.0	3.1
MAN.	399	443	593	527	902	665	645
%	(47.2)	11.0	33.9	(11.1)	71.2	(26.3)	(3.0)
SASK.	361	826	803	811	1019	950	1000
%	(35.1)	128.8	(2.8)	1.0	25.6	(6.8)	5.3
ALB.	3810	3716	5501	7045	8759	7450	7875
%	(24.1)	(2.5)	48.0	28.1	24.3	(14.9)	5.7
C.-B.	15476	15194	16440	11240	7578	8500	9500
%	(32.2)	(1.8)	8.2	(31.6)	(32.6)	12.2	11.8
CAN.	46508	46717	53854	51008	57778	*61900	*63900
%	(27.9)	0.4	15.3	(5.3)	13.3	7.1	3.2

Source: SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par type de logement

		1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	Jumelés	72	141	158	163	50	60	70
	En rangée	40	40	18	20	9	40	40
	Appartements	435	458	300	181	79	100	90
	Total	547	639	476	364	138	200	200
Î.-P.-É.	Jumelés	20	10	12	28	32	30	35
	En rangée	18	68	43	10	31	30	25
	Appartements	20	46	41	99	81	85	95
	Total	58	124	96	137	144	145	155
N.-É.	Jumelés	417	447	303	290	218	175	200
	En rangée	72	59	58	89	29	30	25
	Appartements	639	275	513	501	658	1045	875
	Total	1128	781	874	880	905	1250	1100
N.-B.	Jumelés	127	138	106	106	134	150	120
	En rangée	51	92	132	89	94	110	80
	Appartements	400	319	339	263	347	540	300
	Total	578	549	577	458	575	800	500
QUÉ.	Jumelés	2264	2384	2767	1930	1586	1572	1472
	En rangée	1046	1094	1433	1074	1184	1187	1190
	Appartements	5147	4924	5623	5449	7174	7216	7247
	Total	8457	8402	9823	8453	9944	9975	9909
ONT.	Jumelés	2306	3348	4299	4575	6445	8700	7900
	En rangée	6175	8124	9964	10073	10425	10800	11750
	Appartements	7213	4571	4408	6445	10944	12500	13350
	Total	15694	16043	18671	21093	27814	32000	33000
MAN.	Jumelés	45	126	143	131	90	120	115
	En rangée	121	113	96	81	151	125	100
	Appartements	233	204	354	315	661	420	430
	Total	399	443	593	527	902	665	645
SASK.	Jumelés	86	134	160	174	155	150	200
	En rangée	60	193	352	222	104	200	200
	Appartements	215	499	291	415	760	600	600
	Total	361	826	803	811	1019	950	1000
ALB.	Jumelés	592	1049	1458	1428	1570	1625	1675
	En rangée	1340	1203	1691	1512	1424	1225	1320
	Appartements	1878	1464	2352	4105	5765	4600	4880
	Total	3810	3716	5501	7045	8759	7450	7875
C.-B.	Jumelés	1607	1528	1979	1218	816	900	1000
	En rangée	2964	3364	3469	2117	1444	2100	2300
	Appartements	10905	10302	10992	7905	5318	5500	6200
	Total	15476	15194	16440	11240	7578	8500	9500
CAN.	Jumelés	7536	9305	11385	10043	11096	*13500	*12800
	En rangée	11887	14350	17256	15287	14895	*15800	*17000
	Appartements	27085	23062	25213	25678	31787	*32600	*34100
	Total	46508	46717	53854	51008	57778	*61900	*63900

Source: SCHL prévision 2000-2001.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par marché visé et par zone

		Centres avec population de 10 000 et plus							
		Locatifs/coops		Total				Autres collectivités	Total toutes régions
		Privés	Subventionnés	Locatifs	Copropriétés	Autres*	Total 10 000+		
T.-N.	1999	6	0	6	0	117	123	15	138
	2000	50	0	50	40	100	190	10	200
	2001	50	0	50	40	100	190	10	200
Î.-P.-É.	1999	94	0	94	0	30	124	20	144
	2000	85	0	85	0	35	120	25	145
	2001	95	0	95	0	35	130	25	155
N.-É.	1999	571	0	571	0	164	735	170	905
	2000	655	0	655	250	200	1105	145	1250
	2001	615	0	615	150	225	990	110	1100
N.-B.	1999	284	0	284	58	185	527	48	575
	2000	565	0	565	75	125	765	35	800
	2001	270	0	270	50	140	460	40	500
Qué.	1999	3444	0	3444	3456	1838	8738	1206	9944
	2000	3599	0	3599	3612	1921	9132	843	9975
	2001	3576	0	3576	3588	1908	9072	837	9909
Ont.	1999	1313	0	1313	13184	13190	27687	127	27814
	2000	3900	0	3900	13300	14550	31750	250	32000
	2001	4200	0	4200	14500	14000	32700	300	33000
Man.	1999	455	0	455	301	8	764	138	902
	2000	185	0	185	345	10	540	125	665
	2001	195	0	195	340	0	535	110	645
Sask.	1999	80	0	80	633	121	834	185	1019
	2000	50	0	50	720	100	870	80	950
	2001	75	0	75	750	100	925	75	1000
Alb.	1999	1264	0	1264	5439	748	7451	1308	8759
	2000	800	0	800	4550	900	6250	1200	7450
	2001	800	0	800	4925	950	6675	1200	7875
C.-B.	1999	1038	537	1575	5034	692	7301	277	7578
	2000	1200	800	2000	5400	700	8100	400	8500
	2001	1200	800	2000	6100	900	9000	500	9500
Can.	1999	8549	537	9086	28105	17093	54284	3494	57778
	2000	11089	800	11889	28292	18641	58822	3113	**61900
	2001	11076	800	11876	30443	18358	60677	3207	**63900

Source: SCHL prévision 2000-2001.
* Comprend les logements pour propriétaires occupants et les logements non classifiés.
** Le total a été arrondi.

Ventes résidentielles S.I.A.
(logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	1655	2005	2170	2288	2437	2550	2550
%	(11.6)	21.1	8.2	5.4	6.5	4.6	0.0
Î.-P.-É	476	750	806	1125	1184	1150	1100
%	(20.5)	57.6	7.5	39.6	5.2	(2.9)	(4.3)
N.-É.	7019	8372	7567	8052	8827	8300	8000
%	(1.7)	19.3	(9.6)	6.4	9.6	(6.0)	(3.6)
N.-B.	3496	4023	3941	4080	4338	4250	4150
%	4.7	15.1	(2.0)	3.5	6.3	(2.0)	(2.4)
QUÉ.	29776	39135	43463	45192	49792	46680	46590
%	(11.2)	31.4	11.1	4.0	10.2	(6.3)	(0.2)
ONT.	104993	137921	140608	138463	148660	151000	156000
%	(8.8)	31.4	1.9	(1.5)	7.4	1.6	3.3
MAN.	9749	10965	11180	10762	11111	11200	11250
%	(9.9)	12.5	2.0	(3.7)	3.2	0.8	0.4
SASK.	7349	8689	8346	8068	8053	7600	7500
%	(1.5)	18.2	(3.9)	(3.3)	(0.2)	(5.6)	(1.3)
ALB.	29098	37485	43693	43383	42684	43200	44100
%	(10.5)	28.8	16.6	(0.7)	(1.6)	1.2	2.1
C.-B.	58082	72182	68182	52910	58084	59800	62000
%	(22.8)	24.3	(5.5)	(22.4)	9.8	3.0	3.7
CAN.	251693	321527	329956	314323	335170	*335700	*343200
%	(12.5)	27.7	2.6	(4.7)	6.6	0.2	2.2

Source: Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Prix moyen des transactions résidentielles S.I.A.
(dollars et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	89525	93661	92226	91514	94359	97500	99000
%	(2.4)	4.6	(1.5)	(0.8)	3.1	3.3	1.5
Î.-P.-É	73803	83922	86403	79577	82139	83000	84000
%	(6.3)	13.7	3.0	(7.9)	3.2	1.0	1.2
N.-É.	89788	93444	96693	97015	102628	104000	106000
%	(1.4)	4.1	3.5	0.3	5.8	1.3	1.9
N.-B.	83993	84198	87204	86648	88843	90250	90500
%	(0.2)	0.2	3.6	(0.6)	2.5	1.6	0.3
QUÉ.	98685	98435	101715	103947	107501	109100	110500
%	(3.4)	(0.3)	3.3	2.2	3.4	1.5	1.3
ONT.	154606	155662	164382	167115	174048	185000	193000
%	(3.5)	0.7	5.6	1.7	4.1	6.3	4.3
MAN.	81897	85318	85404	86419	84525	86607	87111
%	(2.2)	4.2	0.1	1.2	(2.2)	2.5	0.6
SASK.	73796	77478	83978	87577	91396	95500	99500
%	1.5	5.0	8.4	4.3	4.4	4.5	4.2
ALB.	114772	117673	124865	132905	139621	145500	150600
%	(2.2)	2.5	6.1	6.4	5.1	4.2	3.5
C.-B.	221860	218687	220512	212045	215283	210000	215000
%	(3.3)	(1.4)	0.8	(3.8)	1.5	(2.5)	2.4
CAN.	150360	150837	154644	152366	158082	*164300	*170500
%	(5.0)	0.3	2.5	(1.5)	3.8	3.9	3.8

Source: Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Emploi
(Variation annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	1.1	(3.7)	1.2	2.6	5.5	1.5	1.4
Î.-P.-É.	3.3	2.9	0.5	1.9	1.5	1.5	1.3
N.-É.	1.0	0.2	1.6	3.8	2.4	1.2	1.5
N.-B.	3.2	(1.2)	1.5	2.3	3.3	1.5	1.0
Qué.	1.5	(0.1)	1.6	2.7	2.3	2.0	1.7
Ont.	1.8	1.0	2.6	3.3	3.6	3.4	3.3
Man.	1.9	(0.1)	1.3	1.9	0.8	0.7	0.7
Sask.	0.8	(0.4)	2.7	1.3	0.6	1.3	1.3
Alb.	2.8	2.9	3.5	3.9	2.5	3.1	2.7
C.-B.	2.2	1.6	2.6	0.1	1.9	1.7	2.1
Can.	1.9	0.8	2.3	2.7	2.8	2.5	2.4

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.

Taux de chômage
(Pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	18.0	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.5
Î.-P.-É.	15.0	14.8	15.4	13.9	14.4	14.2	14.1
N.-É.	12.1	12.3	12.1	10.5	9.6	9.5	9.6
N.-B.	11.2	11.6	12.7	12.2	10.2	9.7	9.3
Qué.	11.4	11.9	11.4	10.3	9.3	8.6	8.5
Ont.	8.7	9.0	8.4	7.2	6.3	5.3	4.9
Man.	7.2	7.2	6.5	5.5	5.6	5.5	5.4
Sask.	6.6	6.6	5.9	5.8	6.1	5.9	5.7
Alb.	7.8	6.9	5.8	5.6	5.7	5.2	5.2
C.-B.	8.4	8.7	8.4	8.8	8.3	8.5	8.3
Can.	9.4	9.6	9.1	8.3	7.6	6.9	6.7

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.

Produit intérieur brut réel
(Variation annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999 (E)	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	2.2	(3.3)	1.5	6.2	5.0	5.0	5.5
Î.-P.-É.	5.5	1.4	0.5	1.0	2.7	2.2	2.3
N.-É.	1.8	0.1	2.8	2.9	3.5	2.5	2.4
N.-B.	2.9	1.7	0.7	2.3	3.7	3.0	1.8
Qué.	1.9	1.4	3.3	2.6	3.2	3.0	2.5
Ont.	3.7	1.6	4.4	4.3	5.0	4.6	4.4
Man.	0.6	2.1	3.7	3.3	2.2	2.5	2.5
Sask.	1.4	2.5	5.1	1.3	2.0	2.5	2.5
Alb.	3.0	2.2	7.3	1.8	2.5	4.3	3.6
C.-B.	2.2	2.5	1.7	0.2	1.5	2.0	1.5
Can.	2.8	1.7	4.0	3.1	3.6	3.7	3.3

Source: Statistique Canada, SCHL estimation 1999, SCHL prévision 2000-2001.
(E) Estimation. (P) Prévision.

Migration totale nette*
(Personnes)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	-6886	-7934	-8410	-7753	-2148	-3500	-4100
Î.-P.-É.	558	595	-232	49	926	540	535
N.-É.	1257	1599	532	307	3123	1600	1400
N.-B.	-844	-620	-1220	-2163	1350	225	-500
Qué.	18279	5422	-2247	-210	4324	2502	2134
Ont.	93096	84158	93348	70502	96648	115500	121300
Man.	-1216	-1476	-4174	-1355	1846	-1150	-1150
Sask.	-1595	-588	-1469	500	-4541	-2800	-1800
Alb.	15582	24722	40644	48849	22961	22500	16000
C.-B.	69005	67505	44631	7355	20418	34900	41000
Can.	187236	173383	161403	116081	144907	170317	174819

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA maisons indiv.		Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Victoria	1998	964	520	(5.6)	4603	246014		3.8
	1999	1340	531	(5.0)	4670	246000		3.6
	2000(P)	1065	570	(4.0)	5020	251000		3.4
Vancouver	1998	11878	3373	(5.0)	19041	357029		2.7
	1999	8677	3568	(4.0)	22400	352800		2.7
	2000(P)	9300	4100	(3.5)	23950	370000		2.5
Edmonton	1998	5947	4080	3.4	13726	128290	A	1.9
	1999	6489	4075	2.0	13594	133442	A	2.2
	2000(P)	6800	4450	2.5	14150	141000	A	2.0
Calgary	1998	12495	9219	7.6	20554	167422		0.6
	1999	10600	6613	4.7	20197	175500		2.8
	2000(P)	9700	7000	3.5	20200	182300		2.3
Saskatoon	1998	1137	692	2.2	2993	103156	A	0.8
	1999	1273	724	1.5	3100	108000	A	0.9
	2000(P)	1250	750	1.5	3200	112000	A	1.0
Regina	1998	537	468	4.2	2868	85029	A	1.7
	1999	573	403	3.5	2700	90000	A	1.4
	2000(P)	600	460	3.5	2800	91500	A	1.5
Winnipeg	1998	1575	1190	0.8	9748	86838	A	4.0
	1999	1772	1204	1.6	9600	88400	A	3.0
	2000(P)	1600	1200	1.8	9700	89900	A	3.0
Thunder Bay	1998	224	161	(2.3)	1311	110099	A	9.3
	1999	232	192	(1.0)	1301	112316	A	7.5
	2000(P)	332	220	(0.5)	1340	114000	A	6.5
Sudbury	1998	165	161	(2.3)	1693	109621	A	9.4
	1999	199	131	(1.0)	1744	105093	A	11.1
	2000(P)	160	150	(0.5)	1580	106400	A	12.0
Windsor	1998	1938	1355	0.3	5016	130497		4.3
	1999	2387	1761	0.6	5100	135000		2.7
	2000(P)	2509	1825	2.0	5200	138524		2.5
London	1998	2027	1309	0.4	6416	129706		4.5
	1999	1773	1344	0.9	6720	131899		3.5
	2000(P)	2085	1350	2.0	6450	134750		3.4
Kitchener	1998	2549	1759	2.1	4365	143104	A	1.5
	1999	2821	2002	1.9	4695	146495	A	1.0
	2000(P)	3320	2150	2.8	4550	154000	A	0.9
St. Catharines-Niagara	1998	1319	996	3.1	5815	122440		4.6
	1999	1485	1026	2.5	5947	125540		3.2
	2000(P)	1500	1075	4.0	6050	129900		2.9
Hamilton	1998	3627	1736	3.2	10017	153628	A	3.2
	1999	3923	1906	1.1	10543	158164	A	1.9
	2000(P)	3605	1850	2.7	10800	162750	A	1.7
Toronto	1998	25910	12696	3.2	55344	216814	A	0.8
	1999	34904	15535	1.8	58957	228372	A	0.9
	2000(P)	37000	16500	3.6	62000	245000	A	1.0

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Régions métropolitaines de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA, maisons indiv.		Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Oshawa	1998	1759	1400	n.a.	4237	150994		2.0
	1999	2463	2150	n.a.	4400	156000		1.7
	2000(P)	2610	2250	n.a.	4650	163000		1.5
Ottawa	1998	3615	2248	0.7	9547	143953	C	2.1
	1999	4447	2837	2.6	11150	149300	C	0.7
	2000(P)	5150	3250	2.7	12800	157430	C	0.9
Hull	1998	1244	687	n.a.	2306	95514	S	6.7
	1999	1185	640	n.a.	2630	95875	S	4.4
	2000(P)	1210	670	n.a.	2855	97450	S	3.6
Montréal	1998	10293	5657	0.4	25254	122442	A	4.7
	1999	12366	6522	2.1	28200	125000	A	3.0
	2000(P)	13000	7000	3.0	28200	130000	A	3.0
Trois-Rivières	1998	599	233	n.a.	757	77400		8.5
	1999	380	205	n.a.	850	77200		7.9
	2000(P)	450	200	n.a.	805	78000		9.0
Sherbrooke	1998	590	329	n.a.	1044	91400	A	7.3
	1999	645	305	n.a.	960	90000	A	7.6
	2000(P)	700	350	n.a.	1100	92000	A	7.0
Québec	1998	1845	1108	0.6	5112	85836		5.2
	1999	1814	1165	1.7	5470	87550		3.3
	2000(P)	2400	1349	2.5	5700	89600		2.8
Chicoutimi-Jonquière	1998	502	331	n.a.	652	79363	T	4.8
	1999	305	243	n.a.	760	83500	S	4.9
	2000(P)	400	310	n.a.	810	86500	S	5.3
Saint John	1998	278	216	(2.3)	1353	87087	A	7.3
	1999	296	255	0.4	1530	88836	A	5.2
	2000(P)	385	325	1.5	1575	90200	A	5
Halifax	1998	1739	1125	0.8	5129	114024	A	5.5
	1999	2356	1669	3.2	5853	118522	A	3.6
	2000(P)	2575	1575	1.0	5600	119000	A	5
St. John's	1998	741	475	(1.3)	2131	92560	A	15.4
	1999	807	688	0.3	2298	95500	A	9.2
	2000(P)	900	725	2.0	2425	98000	A	7.5
Charlottetown	1998	247	154	n.a.	534	93968	A	6.1
	1999	321	228	n.a.	500	99000	A	5.0
	2000(P)	330	235	n.a.	470	98500	A	4.8
ENSEMBLE DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	1998	95744	53678	0.9	221566			3.4
	1999	105833	57922	0.9	235869			2.6
	2000(P)	110936	61889	1.9	243980			2.6

Notes:

A : Prix moyen SIA pour tous les types de logement

S : Logements individuels et jumelés

T : Données Teela

C : Logements individuels moins les copropriétés

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, Chambreas immobilières locales, Statistique Canada, SCHL prévision 2000.
n.d.: Données non disponibles.

Principaux indicateurs de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(Niveaux et variation trimestrielles en pourcentage)

	98:Q2	98:Q3	98:Q4	99:Q1	99:Q2	99:Q3	99:Q4	00:Q1
Logements neufs								
Permis de construire, logements, milliers	147.2	147.1	148.3	157.4	153.2	158.3	168.6	..
%	(2.6)	(0.1)	0.8	6.2	(2.7)	3.4	6.5	..
Mises en chantier, total, millliers	136.5	130.8	137.7	145.9	147.3	147.2	157.0	162.7
%	(7.6)	(4.2)	5.3	6.0	1.0	(0.1)	6.7	3.6
Mises en chantier, maisons ind., milliers	86.2	83.0	88.0	87.2	91.5	92.7	95.8	101.9
%	(6.1)	(3.7)	6.0	(0.9)	4.9	1.3	3.3	6.4
Mises en chantier, collectifs, milliers	50.3	47.8	49.7	58.7	55.8	54.5	61.2	60.8
%	(10.2)	(5.0)	4.0	18.1	(4.9)	(2.3)	12.3	(0.7)
Logements achevés, total, milliers	136.6	129.1	129.7	151.0	128.7	140.0	145.6	..
%	(5.3)	(5.5)	0.5	16.4	(14.8)	8.8	4.0	..
Indice des prix de logements neufs, 1992=100	100.0	100.2	100.2	100.3	100.6	101.1	101.8	..
%	0.2	0.2	0.0	0.1	0.3	0.5	0.7	..
Logements existants								
Ventes SIA, logements, milliers	322.7	323.4	308.9	318.6	352.9	346.7	322.7	..
%	8.0	0.2	(4.5)	3.1	10.8	(1.8)	(6.9)	..
Prix de vente moyen SIA, milliers de $C	151.6	150.8	154.1	154.6	157.2	158.7	161.7	..
%	(0.5)	(0.5)	2.2	0.3	1.7	1.0	1.9	..
Marché hypothécaire								
Encours du crédit hypothécaire, milliards de $	386.2	391.6	397.4	402.2	408.1	414.7	420.4	..
%	1.2	1.4	1.5	1.2	1.5	1.6	1.4	..
Prêts hypothécaires approuvés, milliards de $	73.0	75.2	71.1	79.3	87.3	79.7	66.8	..
%	7.8	3.0	(5.5)	11.5	10.1	(8.7)	(16.2)	..
Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage*	6.55	6.68	6.37	6.42	6.45	6.97	7.35	7.63
Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage*	6.95	7.08	6.83	6.92	7.32	7.75	8.25	8.48
Investissements, secteur résidentiel**								
Total, milliards de $ 1992	42.0	40.9	41.0	42.6	44.2	44.6	45.5	..
%	(0.8)	(2.4)	0.1	4.1	3.7	1.0	1.9	..
Logements neufs, milliards de $ 1992	21.0	19.8	20.4	21.3	21.9	22.4	23.1	..
%	(3.1)	(5.3)	2.7	4.5	3.0	2.1	3.0	..
Améliorations et modifications, milliards de $ 1992	13.7	13.4	13.6	14.1	14.4	14.2	14.9	..
%	(1.9)	(1.7)	1.1	4.2	1.8	(1.3)	4.8	..
Commissions immobilières, milliards de $ 1992	7.4	7.7	7.0	7.2	7.9	8.0	7.6	..
%	8.8	4.3	(8.4)	2.4	9.7	1.9	(6.2)	..
Déflateur, 1992=100	108.5	107.9	109.4	110.5	111.4	111.1	111.7	..
%	0.7	(0.5)	1.4	1.0	0.8	(0.3)	0.5	..

Sources: SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
.. Données non disponibles.

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.

** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modification et d'amélioration, les coûts supplémentaires et les commisions immobilières.